

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **11/2023/HNGĐ-PT**

Ngày 30 – 5 – 2023

V/v Tranh chấp hôn nhân gia
đình

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung; Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk
Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát
viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai
vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 03/2023/TLPT-HNGĐ ngày 07/3/2023, về việc “Chia
tài sản sau ly hôn, đòi tài sản và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”. Do
Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 02/2023/HNGĐ-ST, ngày 12/01/2023, của Tòa án
nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số 05/2023/QĐ-PT ngày 05/5/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn VC, huyện
VC, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Văn V; địa chỉ: 42 TDT, thị trấn Krông
N, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Phan D; địa chỉ: Thôn LT, xã PL, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nông Văn Nh; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị
trấn Krông N, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện
theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Bà H và ông Phan D trước đây là vợ chồng, đã được Tòa án nhân dân huyện
Krông Năng công nhận việc thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình
ly hôn số 111/2016/QĐST-HNGĐ ngày 19/9/2016, nhưng chưa chia hết tài sản
chung.

Trong thời gian chung sống, bà H và ông D cùng nhau tạo lập được tài sản

chung là lô đất có diện tích 6.710 m². Đất đã được UBND huyện Krông N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 5869002 ngày 07/4/2015 đứng tên ông Phan D và bà Nguyễn Thị Mỹ H; tài sản trên đất là cây cà phê.

Do không thỏa thuận được việc phân chia tài sản nên bà H khởi kiện, đề nghị Tòa án phân chia cho bà H được toàn quyền nhận sử dụng lô đất trên và bà H thanh toán cho ông D ½ trị giá lô đất và trị giá tài sản trên đất theo kết quả định giá tài sản do Hội đồng định giá đã kết luận, vì trước đây ông D được trực tiếp nhận sử dụng 01 lô đất tại xã PL, huyện Krông N là tài sản chung của hai người.

Đối với yêu cầu phản tố ông Phan D yêu cầu bà H phải có nghĩa vụ thanh toán lại ½ số tiền gốc và lãi đã trả cho ngân hàng TMCP Quốc tế, bà H đồng ý trả cho ông D ½ số tiền gốc mà ông D đã trả cho ngân hàng là 300.000.000đ cùng với ½ số tiền lãi phát sinh của số nợ trên đến thời điểm tất toán cho ngân hàng theo kết quả sao kê do ngân hàng cung cấp là 68.900.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L yêu ông Phan D và bà Nguyễn Thị Mỹ H trả lại cho ông bà số tiền 290.000.000 đồng (*hai trăm chín mươi triệu đồng*) là tiền ông Th và bà L đã trả cho ông D để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/9/2016 thì bà H không đồng ý vì việc chuyển nhượng này là do ông D tự ý giả chữ ký của bà để chuyển nhượng cho ông Th, bà L. Hợp đồng chuyển nhượng này cũng đã được Tòa án tuyên vô hiệu và xác định bà H không biết, không liên quan và cũng không được sử dụng tiền chuyển nhượng nên bà H không đồng ý cùng với ông D trả tiền cho ông Th, bà L.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn có yêu cầu phản tố và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ông D và bà H trước đây là vợ chồng nhưng đã được Tòa án công nhận thuận tình ly hôn năm 2016. Quá trình chung sống, ông D và bà H có tạo lập được tài sản chung là lô đất có diện tích 6.710 m². Đất đã được UBND huyện Krông N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 5869002 ngày 07/4/2015 đứng tên ông D và bà H. Tại thời điểm ly hôn vào năm 2016, lô đất này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế - Chi nhánh Đắk Lắk để vay số tiền 300.000.000đ. Sau khi hai vợ chồng ly hôn, do không có tiền trả nợ cho ngân hàng nên ông D đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông ông Th, bà L lô đất này vào ngày 22/9/2016 với giá 290.000.000đ để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng, sau đó hợp đồng chuyển nhượng này đã bị Tòa án tuyên vô hiệu do ông D tự định đoạt tài sản chung, không được sự đồng ý của bà H. Nay bà H khởi kiện, ông D đồng ý phân chia tài sản chung với bà H và đề nghị Tòa án cho ông D được nhận sử dụng toàn bộ lô đất này, ông D đồng ý thanh toán cho bà H ½ trị giá lô đất và tài sản trên đất như kết luận của Hội đồng định giá tài sản. Ông D phản tố yêu cầu bà H phải thanh toán cho ông D 184.450.000đ là ½ số tiền gốc và lãi đã trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế - Chi nhánh Đắk Lắk theo hợp đồng tín dụng mà hai người cùng vay trước khi ly hôn.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Th, bà L yêu cầu trả lại số tiền 290.000.000đ đã giao cho ông D vào năm 2016 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D đồng ý trả lại và ông D cũng đồng ý trả cho ông Th, bà L ½ tiền trượt giá phát sinh theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 22/9/2016, vợ chồng ông ông Th, bà L và ông Phan D có thỏa thuận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, thửa đất số 17a, 20, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.710m² tại tổ dân phố 4, Thị trấn Krông N, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng. Ông Th, bà L đã trả đủ số tiền 290.000.000đ cho ông D nhưng sau đó hợp đồng chuyển nhượng này bị Tòa án tuyên vô hiệu do bà H không phải là người ký tên trong hợp đồng. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu nhưng hai bên chưa đề nghị Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nay ông D và bà H yêu cầu phân chia tài sản chung, ông Th, bà L đề nghị ông D và bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất, ông Th, bà L đồng ý trả thêm cho ông D và bà H số tiền 60.000.000đ ngoài số tiền 290.000.000đ đã trả cho ông D trước đây. Trường hợp bà H không đồng ý thì đề nghị Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Phan D phải trả cho ông Th, bà L số tiền đã nhận là 290.000.000đ cùng với ½ số tiền trượt giá phát sinh theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản. Theo đơn khởi kiện, ông Th, bà L yêu cầu cả ông D và bà H phải trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 290.000.000đ và tiền lãi phát sinh. Nay ông Th, bà L thay đổi, chỉ yêu cầu một mình ông Phan D phải trả số tiền này và ½ tiền trượt giá phát sinh vì bà H không liên quan đến việc chuyển nhượng.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 02/2023/HNGĐ-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 157; khoản 2 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 122; Điều 131; Điều 166; Điều 213; Điều 219; Điều 220 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 33; Điều 59; Điều 62 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ H về việc yêu cầu phân chia tài sản chung sau khi ly hôn.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H được quyền sử dụng diện tích đất 6.710 m², thửa đất số 17a; 20, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 4, thị trấn Krông N, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được UBND huyện Krông N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 5869002 ngày 07/4/2015 (Án sơ thẩm còn tuyên về vị trí tứ cận, tài sản trên đất).

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H phải thanh toán cho ông Phan D phần giá trị tài sản ông D được hưởng là 288.446.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ H phải trả lại 50% số tiền đã trả nợ cho ngân hàng TMCP Quốc tế.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H phải trả cho ông Phan D 184.450.000đ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Văn Th và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Phan D phải trả cho ông Mai Văn Th và bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 290.000.000đ cùng với 50% khoản tiền chênh lệch do trượt giá, tương ứng là 143.446.000đ. Tổng cộng là 433.446.000đ.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất phát sinh trong giai đoạn thi hành án khi có đơn yêu cầu.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/01/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H kháng cáo một phần bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng áp dụng giá thị trường đối với tài sản tranh chấp khi phân chia tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; các đương sự còn lại giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ Khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 giữa Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, hướng dẫn thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản quy định: “Việc định giá tài sản được thực hiện dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, thực trạng của tài sản; phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm định giá”. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng áp dụng giá thị trường khi phân chia tài sản chung cho bà H, ông D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H là trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí theo quy định, vì vậy Tòa án thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Phan D thừa nhận, ngoài những tài sản đã yêu cầu Tòa án giải quyết và được chia theo Bản án số 35/2017/HNGĐ-PT ngày 15/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thì bà H và ông D còn tạo lập được tài sản chung là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 5869002, do UBND huyện Krông N cấp ngày 07/4/2015, đối với thửa đất số 17a và số 20, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.710m².

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà H, ông D đều có nguyện vọng được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất và đồng ý thanh toán cho bên còn lại ½ giá trị đất và tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ 6.710m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 5869002; đồng thời buộc bà H có nghĩa vụ thanh toán 50% giá trị đất và tài sản trên đất cho ông D là phù hợp, đảm bảo được nhu cầu sử dụng đất của vợ chồng, bởi lẽ Tại Bản án số 35/2017/HNGĐ-PT ngày 15/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã phân chia cho ông D được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 1.722,9m² cùng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 514692 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 28/02/2005.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng theo Kết quả định giá tài sản thì giá thị trường của 6.710m² đất là 335.500.000 đồng; giá Nhà nước là 469.700.000 đồng. Cấp sơ thẩm căn cứ giá nhà nước để buộc nguyên đơn thanh toán ½ giá trị tài sản cho bị đơn là bất lợi cho nguyên đơn, nên đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng giá thị trường khi phân chia tài sản, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Điều 114 Luật đất đai năm 2013 quy định: Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp”.

Điều 10 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Việc xây dựng bảng giá đất phải căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này, khung giá đất do Chính phủ quy định; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai,

phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể.

Khoản 2, Điều a khoản 3 Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí đất. Giá đất trong bảng giá đất quy định theo nguyên tắc đất thuộc loại đất nào thì áp dụng khung giá đất của loại đất đó theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này và phải phù hợp với khung giá đất.

Như vậy, khung giá đất do Chính phủ ban hành xác định giá đất từ tối thiểu đến tối đa cho từng loại đất cụ thể, là căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và công bố bảng giá đất ở từng địa phương. Khi xây dựng Bảng giá đất, ngoài việc áp dụng các nguyên tắc, phương pháp định giá đất..., thì giá đất do UBND tỉnh ban hành phải phù hợp khung giá đất do Chính phủ quy định và cũng đã xem xét đến yếu tố giá đất thị trường. Mặt khác, theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh cao hơn so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất, không quy định được điều chỉnh thấp hơn.

Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định”.

Do đó, Hội đồng định giá tài sản khi định giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định, không nằm trong khung giá đất của Chính phủ và không thu thập các tài liệu làm cơ sở định giá mà chỉ xác định giá thị trường **khoảng** 50.000.000 đồng/sào là chưa đảm bảo. Mặt khác, cấp sơ thẩm giao đất cho bị đơn là căn cứ vào nhu cầu được sử dụng đất để sản xuất nhằm ổn định cuộc sống lâu dài, nên cấp sơ thẩm căn cứ giá Nhà nước mà Hội đồng định giá đã áp dụng để chia là phù hợp.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H, cần giữ nguyên bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 02/2023/HNGĐ-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

[3] Đối với phần quyết định của Bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn Th và bà Nguyễn Thị L, các đương sự đều không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H. Giữ nguyên bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 02/2023/HNGĐ-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/00221300 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện Krông N;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Lưu Thị Thu Hương